

# FOCUS



## Interview mit Dr. Christoph M. Müller, Präsident des Verwaltungsrates der Espace Real Estate Holding AG



*Sie sind seit 2007 Mitglied und seit 2010 Präsident des Verwaltungsrates. Was hat sich seither bei Espace verändert?*

Das Wachstum wurde auf eigene Neubauten und den Erwerb von neueren Bauten konzentriert. Langfristig wenig rentable Liegenschaften werden verkauft. Für die Bestandesliegenschaften werden systematisch Gesamtsanierungen geplant und umgesetzt. Das Aktionariat ist stabil und vergrössert sich laufend. Espace geniesst bei den Investoren mittlerweile eine breite Anerkennung als professionelle Immobilienanlagegesellschaft.

*Auf welche Grösse soll das Immobilienportfolio von Espace anwachsen?*

Espace hat dafür keine bestimmte Zielgrösse. Sehr viel hängt von der Wirtschaftsentwicklung unserer Region, d.h. der zu erwartenden Nachfrage und der weiteren Zinsentwicklung ab. Espace soll

grundsätzlich nachhaltig profitabel wachsen, in einem Umfang, der vom Managementteam in sicheren Prozessen bewältigt werden kann.

*Welche Auswirkungen hat dies auf das bestehende Immobilienportfolio?*

Das Immobilienportfolio wurde und wird dadurch verjüngt, was zu einer Erhöhung der finanziellen und ökologischen Nachhaltigkeit und zu einer Reduktion der Risiken und Kosten führt. Während der Sanierungsphase sinken jedoch die Mieterträge und damit auch der Gewinn leicht.

*Welche Konsequenzen resultieren daraus für die künftigen Dividenden?*

Die bisherige Dividendenpolitik wird beibehalten. Auch während einer Periode mit leicht rückläufigen Mieterträgen ist keine Dividendenreduktion geplant. Die eingeschlagene Wachstumspolitik dürfte hingegen mittelfristig zu höheren Mieterträgen, steigenden Gewinnen und entsprechend höheren Ausschüttungen führen.

*Wie lange kann Espace verrechnungssteuerfreie und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz einkommenssteuerfreie Dividenden ausschütten?*

Die Kapitaleinlagereserve beträgt CHF 129.9 Mio. resp. CHF 75.67 pro Aktie. Das wird der Gesellschaft erlauben, während 15 bis 20 Jahren Dividenden aus Kapitaleinlagereserven auszuschütten. Wir haben

erfreut zur Kenntnis genommen, dass das Bundesparlament die seit der Inkraftsetzung der Unternehmenssteuerreform II bekannt gewordenen Missbräuche bekämpfen will, am Kapitaleinlageprinzip aber festhält.

*Wann wird die Espace-Aktie kotiert?*

Der ausserbörsliche Handel mit Espace-Aktien ist wesentlich liquider als der Handel einiger kotierter Aktien. Die Kapitalerhöhungen und der damit verbundene Bezugsrechtshandel waren finanziell und in der Abwicklung erfolgreich. Eine Kotierung der Espace verschafft dem Aktionär im Moment keine nennenswerten Vorteile, ist aber mit erheblichen Kosten verbunden. Die Rechnungslegung und die Berichterstattung werden gemäss den geltenden Kotierungsvorschriften beibehalten. Sollte eine Kotierung für den Aktionär zu einem späteren Zeitpunkt interessant sein, könnte sie relativ rasch durchgeführt werden.

Dr. Christoph M. Müller (1948) ist seit 1982 als Wirtschaftsanwalt mit eigener Kanzlei in Zürich tätig.

Dr. Müller ist Mitglied des Gesellschafterausschusses und des Aufsichtsrates der Vaillant Group, Remscheid, Deutschland; Mitglied des Zentralen Beirates der Commerzbank AG, Frankfurt am Main, Deutschland; sowie Präsident des Verwaltungsrates der Warteck Invest AG, Basel, und der Espace Real Estate Holding AG, Biel.

Dr. Christoph M. Müller ist verheiratet und hat zwei erwachsene Söhne.

### **Heimberg, Blüemlisalpstrasse 44-48, Abschluss der Überbauung «Bachmematte»**



Die Überbauung «Bachmematte» in Heimberg konnte termingerecht fertig gestellt werden. Die Bauabnahme fand Ende Oktober statt. Bereits ein Drittel der 30 Wohnungen ist vermietet und die ersten Mieter sind eingezogen. Auch die Raiffeisen Bank Region Uetendorf-Thun hat in der «Bachmematte» ihr neues Domizil im Erdgeschoss mit einer Einweihungsfeier in Betrieb genommen. Das moderne Design der Filiale passt ins Gesamtkonzept der Überbauung. Im November fand ein erster Tag der Offenen Tür zur Besichtigung von Musterwohnungen statt. Der Anlass stiess auf reges Interesse und findet im Januar ein weiteres Mal statt (Infos unter [www.bachmematte-heimberg.ch](http://www.bachmematte-heimberg.ch)).

### **Biel, Schwanengasse 21-29, Spatenstich «Schwanengasse»**



Mit dem symbolischen Spatenstich begann Espace am 14. November mit dem Bau von drei Wohnbauten auf dem Areal der ehemaligen Drahtwerke. Südöstlich der kleinen Schüss entsteht ein neues, autofreies Quartier mit 62 Mietwohnungen in leicht gehobenem Standard, 530 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Dienstleistungsfläche sowie 55 Einstellhallenplätzen. Die Wohnräume und Balkone sind gegen Westen und Süden ausgerichtet. Den Bewohnern bietet sich eine attraktive Aussenraumgestaltung, ein schöner Ausblick auf die grosszügige Grünfläche und den Jura. Espace investiert in dieses Projekt rund CHF 26 Mio. Die erste Etappe (Baufeld A) wird im ersten Semester 2014 fertig gestellt.

### **Derendingen, Wissensteinfeld A1, Erschliessung des Industrieareals**

Die Verkehrserschliessung des Areals mit einer Brücke über die Autobahn A1 wurde Ende Oktober 2012 abgeschlossen. Mit der Standortgemeinde Derendingen wurde ein Erschliessungsvertrag über alle Erschliessungswerke unterzeichnet. Die Brücke geht im Sinne der geltenden Gesetze nach deren Abnahme ins Eigentum der Gemeinde über. Die Verkehrserschliessung steht nun bereit. Die übrigen Erschliessungswerke werden in Abhängigkeit der jeweils konkreten Bauvorhaben schrittweise erstellt werden. Derzeit prüfen zwei Unternehmen den Standort für eine betriebliche Nutzung.

### **Biel, Résidence Narcisse Jaune**

Die Siedlung am Narzissenweg wurde Anfang der 60er Jahre erstellt und befindet sich heute in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die Besitzerin, die Baugenossenschaft Mettlenweg (BGM) beauftragte 2008 im Rahmen eines Wettbewerbes verschiedene Architekten mit einer Studie über den Siedlungszustand. Die Studie ergab, dass nur mit Ersatzneubauten die gemeinnützigen Ziele der Genossenschaft nachhaltig erreicht werden können. Also suchte die BGM einen strategischen Partner als Investor für ein gemeinsames Bauprojekt und fand diesen in der Espace. Im November unterzeichneten Espace und BGM die Verträge zur Erneuerung der Siedlung. Geplant sind Mietwohnungen von nachhaltiger, aber guter und bezahlbarer Qualität. Die heutige Siedlungsstruktur bleibt erhalten. Der Baubeginn ist für 2014 geplant.

### **Thun, Schadaugärtnerei**

Im Juli 2012 hat der Gemeinderat der Stadt Thun überraschend bekannt gegeben, dass die Stadt das Areal der Schadaugärtnerei erwerben und einer öffentlichen Nutzung zuführen möchte. Dieses Vorhaben erfordert, dass Espace ganz oder teilweise auf das Projekt verzichtet. Espace fordert vollen Schadenersatz, falls das Projekt nicht im Sinne der planungsrechtlichen Ausgangslage realisiert werden kann. Am Baubewilligungsverfahren hält Espace fest, die Weiterführung wird aber vorübergehend sistiert.

### **Arrondierungskäufe**

#### **Zuchwil, Drosselweg 42, ehemaliges «Kontiki»-Wohnheim**

Der Erwerb des «Kontiki» hat insofern strategische Gründe, als die angrenzenden Liegenschaften bereits im Besitz der Espace sind.

Die Liegenschaft soll an die Stiftung «Leistungszentrum Solothurn» vermietet werden, welche das Haus als Sportlerinternat auch für Behindertensportler nutzen will. Leistungssportorientierte Jugendliche ab dem zehnten Lebensjahr sollen beraten und gefördert werden. Der Standort liegt in idealer Nähe zum Sportzentrum Zuchwil.

Weitere Arrondierungskäufe wurden in **Biel, Solothurnstrasse 3** und **Solothurn, Zuchwilerstrasse 41** getätigt.

### **Verkäufe**

#### **Delémont, Rue de la Blancherie 9**

Mitte September konnte der Verkauf des Fabrikgebäudes an die langjährige Mieterin, die Schaublin SA, beurkundet werden. In Delémont verbleibt nun noch eine Bauparzelle von 8'853 m<sup>2</sup>. Für die Restparzelle wurde bereits der Auftrag erteilt, die Umzonung in eine Wohnzone und/oder eine gemischte Zone vorzubereiten.

#### **Grenchen, Centralstrasse 2 und 4**

Die Liegenschaft konnte auf Anfang November 2012 an die Kaufpartei überschrieben werden.

*Wir wünschen Ihnen  
schöne Feiertage*

*Ihr Espace-Team*

